



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 30/01/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 18/02/2020
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCAL COMERCIAL

SITUACION: CALLE DEL CARMEN, 7

PROMOTOR: HERENCIA YACENTE DE D. ANTONIO DE LOS SANTOS

ARQUITECTO: FULGENCIO AVILÉS INGLÉS

FECHA: DICIEMBRE 2019

**AVILES INGLES
FULGENCIO
MARIA -
22919474C**

Firmado digitalmente por AVILES INGLES
FULGENCIO MARIA - 22919474C
DN: cn=AVILES INGLES FULGENCIO
MARIA - 22919474C gn=FULGENCIO
MARIA c=ES
Motivo: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2020-01-21 08:32+01:00

ÍNDICE



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 30/01/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 18/02/2020
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

MEMORIA.

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1.- CARACTER Y AREA DE ACTUACIÓN.

1.2.- OBJETO.

1.3.- EFECTOS.

2. INFORMACIÓN ESPECÍFICA.

2.1.- ANTECEDENTES.

2.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.2.1.- Situación y características generales.

2.2.2.- Descripción del Proyecto de Edificación.

2.3.- RÉGIMEN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

2.3.3.- Planeamiento vigente y afecciones.

2.4.- NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL.

3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

3.1.- Objetivos y Criterios de la Ordenación.

3.2. Consideraciones de carácter ambiental tenidas en cuenta en el Plan Especial.

3.3.- Ordenación propuesta.

3.4.- Cuantificaciones.

4 . PLANOS.

5 . NORMAS URBANISTICAS.

6 . PLAN DE ACTUACIÓN.

7 . ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

1 . INFORMACIÓN GENERAL.

1.1 .- CARACTER Y AREA DE ACTUACIÓN.

El presente Proyecto tiene la consideración de Plan Especial para la ordenación de la edificación situada en la Calle del Carmen, en Cartagena, conforme a las condiciones establecidas en el Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Antiguo de Cartagena (PEOPCH), se aprueba de manera parcial mediante acuerdo plenario de fecha 3 de marzo de 2005 de aprobación definitiva parcial y de manera definitiva mediante acuerdo plenario de 7 de noviembre de 2005 de aprobación definitiva, habiéndose realizado la Toma de Conocimiento del Texto Refundido del Plan mediante Decreto de Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Concejal de Urbanismo de 08 de mayo de 2006.

Su contenido es el que se determina en la presente memoria y en consecuencia con lo que establece en el artículo 125 y ss de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia y en el artículo 76 y ss del Reglamento de Planeamiento.

El ámbito de la edificación corresponde a la parcela 23 de la manzana 76392, del Casco Antiguo de Cartagena, situada en la Calle del Carmen, según se refleja en los planos adjuntos.

1.2 .- OBJETO.

El objeto del presente Plan Especial de Edificio de Viviendas y Local comercial en la Calle del Carmen, es la definición de las condiciones volumétricas y de imagen urbana que han de regir la edificación de la parcela, como consecuencia concreta de la construcción permitida de dos niveles sobre la edificación existente, catalogada con un Grado de protección 3: Ambiental (ver ficha PEOPCH Cartagena; adjunta ref. Catastral 76392-23)

Así, el objeto del Plan Especial se ciñe exclusivamente a la fijación de las condiciones específicas para la ejecución de dos plantas de ático sobre la edificación existente, que aunque quedan definidos y permitidos en la propia ficha del PEOPCH Cartagena requieren un estudio especial de su volumen y criterios de diseño de fachada. En la redacción está motivada por la aplicación del Artículo 100.3 a) de las Normas Urbanísticas generales:

En fachadas de edificios con protección ambiental: Cuando la altura permitida en el tramo de la calle donde se ubique sea superior en una planta a ésta, se permite la construcción de un ático retranqueado 3 metros. Si es más de una planta, el propietario podrá optar por hacer un ático retranqueado en las condiciones anteriores, o proponer completar el aprovechamiento mediante la tramitación de un Plan Especial.

El promotor de esta iniciativa es la Herencia Yacente de D. Antonio de Los Santos, con CIF E30876676, y domicilio en Wsell de Guimbarde, 10, 9º Dcha. De Cartagena 30204.

Sus componentes son los hermanos D. Francisco Jesús Ortega de Los Santos, con NIF 23047835H; D. Manuel Ortega de Los Santos, con NIF23052958N; D. Luis Antonio Ortega de Los Santos, con NIF 23058604T.

1.3 .- EFECTOS.

La aprobación definitiva del presente Plan Especial le confiere los efectos que se determinan en la Ley del Suelo.

2 . INFORMACIÓN ESPECÍFICA.



Imágenes del conjunto de edificaciones y de la afectada por el Plan Especial



2 . 1 .- MOTIVOS DE LA REDACCIÓN.

La propiedad de la edificación existente objeto del presente Plan Especial considera la necesidad de renovarla, dado el estado de deterioro de la estructura y las abundantes grietas que indican asentamientos de la cimentación. En correspondencia con lo anterior se plantea la pertinencia de resolver adecuadamente las posibilidades edificatorias asignadas por el planeamiento vigente, con una altura de 5 plantas, junto con el mantenimiento y protección ambiental que el mismo señala para el edificio, catalogado por el Plan Especial de Protección con un Grado 3, Protección Ambiental.

De esta manera se recuperará la edificación para el uso residencial, compaginando con el mantenimiento del uso de Local en la planta baja, tal y como actualmente existe.

Por otra parte, el edificio se ubica en un lugar emblemático del Casco Antiguo de Cartagena, en la Calle del Carmen, en una zona muy transitada y activa del mismo.

Del estudio de las condiciones legales y específicas del edificio a rehabilitar, así como de la dotación programática prevista (viviendas y local comercial), resulta una propuesta arquitectónica concreta para la ubicación de dos nuevas plantas edificadas sobre el edificio existente.

2.2 .- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.2.1.- Situación y características generales.

La parcela objeto del Plan Especial está situada en la manzana catastral 76392, parcela 23, dando fachada y acceso solamente a la calle del Carmen.

La edificación posee una superficie en planta de 159 m², según medición actualizada, y en la actualidad se encuentra desocupada y cerrada.

El edificio es colindante con dos edificaciones. La primera es edificación nueva de uso residencial más Bajo comercial + 4 plantas. La segunda edificación cuenta con Bajo comercial + 3 plantas. La ficha del PEOPCH fija el nº de plantas (3) y el nº de áticos (2). Estas limitaciones y la altura de la fachada protegida del edificio, condicionan la propuesta.

2.2.2.- Descripción del Proyecto de Edificación.

El proyecto pretende reconstruir el edificio de viviendas y bajo comercial, con la conservación, recuperación y puesta en valor de la fachada existente (catalogada y protegida), y combinar la actuación con el aprovechamiento de las posibilidades edificatorias asignadas por el PEOPCH, y la necesaria adecuación funcional de la edificación.

Para conseguir la rehabilitación del conjunto se propone el vaciado interior y la sustitución de la estructura y distribución interna del inmueble dada la obsolescencia estructural y constructiva que presenta y la inexistencia de elementos de interés en su interior.

En la distribución de las plantas futuras del local de planta baja y las viviendas sitas en las plantas de pisos, se procurará, según el programa definido por la propiedad, optimizar la geometría irregular de la parcela.

La disposición en forma de ático (Planta Tercera) y sobreático (Planta Cuarta) de las dos plantas permitidas por el planeamiento sobre la edificación existente con fachada a mantener, se ajusta a las condiciones específicas de borde de los edificios colindantes.

A la fachada protegida se le eliminarán las piezas y elementos negativos, tal y como se especifican en la ficha del catálogo del edificio, procediendo a modificarlos, sustituirlos o adecuarlos según se especifica en la Normativa de protección.

2.2.3.- Planeamiento vigente y afecciones.

El ámbito de actuación se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado, incluido en el ámbito del Casco Antiguo de Cartagena, siendo de aplicación las

determinadas del Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico, y sus modificaciones.

Según lo establecido en el PEOCH, la edificación está incluida en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico con un grado 3 de protección o Protección Ambiental, quedando definidos los elementos particulares objeto de protección en la correspondiente dicha de las normas Urbanísticas Particulares de Patrimonio Arquitectónico Catalogado, referencia catastral 76392-23.

- Afectado por entorno de BIC: NO.
- Zona de Control Arqueológico: Zona B.

De aplicación lo establecido en los artículos 150 a 155 de las Normas Urbanísticas Generales de protección del patrimonio arqueológico, Artº158 a 163 de las Normas Urbanísticas Generales y las condiciones particulares de la ficha del edificio.

Asimismo, conforme a lo establecido en el PEOCH, se asigna a la zona una altura máxima de 5 plantas (B+4) para la Calle del Carmen. La ficha correspondiente de las Normas Urbanísticas Particulares de Patrimonio Arquitectónico Catalogado resume el número de plantas posible en B+2+2A.

2.3.- RÉGIMEN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

El trámite de evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico se rige por lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE nº296 de 11.12.2013), y la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada (FORM n116 de 22.05.2009):

A estos efectos se considera que el Plan Especial propuesto puede ser considerado como plan que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, estos proyectos no están legamente sometidos a evaluación de impacto ambiental, ni requieren evaluación de efectos sobre Red natura 2000, por lo que según el artículo 6 de la ley 21/2013 es objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Dicho documento contendrá como mínimo la información señalada en el artículo 29 de la Ley 21/2013.

2.4.- NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL.

En el citado PEOCH se fijan las condiciones urbanísticas y determinaciones específicas de aplicación en el ámbito del Casco Antiguo de Cartagena, con inclusión de un catálogo exhaustivo de edificios y elementos del Patrimonio Arquitectónico a proteger.

En concreto, según las Normas Urbanísticas Particulares del Patrimonio Arquitectónico Catalogado del PEO, la edificación sita en la CALLE DEL Carmen se encuentra catalogada con un grado de protección 3, el cual obliga al mantenimiento de la fachada existente como elemento configurador del espacio urbano, son las concreciones específicas estipuladas en su ficha particular.

Dado que la fachada actual del edificio tiene una altura de 3 plantas (B+2), es de aplicación el contenido del artículo 100.3 de las Normas urbanísticas generales del

PEOP según el cual, en edificios catalogados con más de una planta de diferencia sobre la altura del tramo de calle, se establece la posibilidad de completar el aprovechamiento mediante la tramitación de un Plan Especial.

Este Plan Especial trataría de manera específica las condiciones particulares de ordenación de la edificación catalogada – que se encuentra en la situación anteriormente descrita - realizando una propuesta arquitectónica completa y global, adecuadamente justificada, y ajustada en definitiva a las condiciones específicas del entorno urbano, situación, tramo de la calle y edificios colindantes.

Como consecuencia de lo anterior, se presenta el proyecto de Plan Especial de la edificación en la calle del Carmen.

Son varias las circunstancias y condiciones a tener en cuenta:

- La gran diferencia de altura con esta edificación colindante en dos plantas a fachada, y la presencia que, como consecuencia de lo anterior, se produce en la medianera que queda vista.
- La necesaria puesta en valor de la fachada catalogada a proteger, que justifica una propuesta que apunte específicamente a no desvirtuar la apreciación de la misma.

Todos estos matices y la imposición legal del art 103 obligan a la redacción de un Plan Especial que estudie la edificación en su conjunto y en su relación con el entorno edificado.

3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

3.1.- Objetivos y Criterios de la Ordenación.

El objeto del Plan Especial es la definición de las condiciones volumétricas y de presencia e imagen urbana que han de regir la edificación en la parcela.

Las condiciones estéticas detalladas se definirán en el proyecto de edificación, de acuerdo con las directrices marcadas en el presente Plan Especial y las del PEOPCH, sometiéndose en su momento a su aprobación por la Comisión Técnica del PEPOCH.

Dadas las condiciones dimensionales de la parcela, los criterios que se tienen en cuenta a la hora de elaborar la propuesta es el de revalorizar la presencia de la fachada catalogada, el respeto al espacio de percepción de la configuración arquitectónica original, planteando el retranqueo necesario que garantice la visual despejada de la fachada original desde cualquier punto de la calle del Carmen.

De esta manera, se propone diferenciar el nuevo volumen a edificar separándolo respecto de la fachada la dimensión impuesta por el PEOPCH, 3 metros

Se opta por una configuración mediante un solo retranqueo, suficiente para diferenciar el nuevo volumen edificado de la fachada protegida, no obstante se mantienen los invariantes propios de la arquitectura a la que complementa, como las proporciones de sus huecos en fachada,

Para la elaboración de la propuesta se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- Restauración de la fachada protegida mediante eliminación de las piezas y elementos negativos, tal y como se especifican en la ficha del catálogo del

edificio, procediendo a modificarlos, sustituirlos o adecuarlos según se especifica en la Normativa de protección.

- Diferenciación de las nuevas plantas de áticos permitidas según la altura máxima asignada por el PEOCH al tramo de calle del Carmen.

3.2. Consideraciones de carácter ambiental tenidas en cuenta en el Plan Especial.

En este apartado se ponen de manifiesto otras consideraciones de carácter ambiental recogidas de las aportaciones realizadas en la fase de consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, al objeto de que sean tenidas en cuenta en la aprobación definitiva del Plan.

De carácter general.

Con carácter general, las nuevas infraestructuras, proyectos o actividades previstas que se deriven del desarrollo de este Plan Especial, deberán someterse, en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que les corresponda.

Calidad del aire.

Diversas actividades previstas en la fase de construcción, pueden ser potencialmente contaminadoras de la atmosfera al constituir una fuente de emisión de partículas al entorno.

En consecuencia, se deben de adoptar medidas correctoras para el cumplimiento de los valores límite de emisión de partículas PM10 y PM2,5 y cualquier otra sustancia contaminantes, establecida en el RD 100/2011, de 288 de enero y relativo a la mejora de la calidad del aire. Se relacionan algunas medidas a adoptar para que sean tenidas en cuenta en la ejecución del proyecto:

Medidas para la Reducción de la Emisión de materia particulada durante la fase de construcción:

Las actividades generadoras de polvo, como la carga y descarga de material pulverulento se interrumpirán en situaciones de fuerte viento.

Se confinarán las superficies de la carga de los volquetes, por ejemplo cubriendo con lonas las que queden en contacto con la atmosfera, con objeto de que el viento no incida directamente sobre ellas.

La carga y descarga de material pulverulento debe realizarse a menos de 1m. de altura desde el punto de descarga.

Los acopios de material pulverulento se realizara en zonas protegidas que impidan su dispersión. Se utilizaran elementos para tal fin como: silos, tolvas, contenedores cerrados, cortavientos...etc. Y estarán debidamente señalizados. Estas medidas se aplicaran especialmente en los trabajos de la fachada que por su altura y exposición pueden generar emisiones.

En su caso, se deberá humedecer los materiales para la carga y descarga de productos dispersables y humectables, mediante técnicas de aspersión de aguas adecuadas con la previsión de recoger las aguas sobrantes para evitar su encharcamiento en la vía publica.

Se controlara la permanencia de material pulverulento en la obra de forma que se limiten las cantidades de estos materiales a lo estrictamente necesario, por lo que se

realizara acopios de estos materiales según se tenga prevista su utilización y los residuos generados permanecerán el menor tiempo posible en la obra

Calidad del aire.

La actuación estaría enmarcada dentro del artículo 2, apartado c.1, del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición. Además los excedentes que en su caso, estén contaminados por sustancias peligrosas, serán objeto de aplicación de la normativa específica en materia de residuos. Se relacionan alguna medidas para la reducción de residuos de obra y construcción, y protección del suelo, a adoptar para que sean tenidas en cuenta en la ejecución del proyecto:

Los residuos producidos durante los trabajos de construcción, así como los materiales que no puedan ser utilizados en la obra, serna separados según su naturaleza y destinados a su adecuada gestión.

Se habilitara un lugar o lugares debidamente aislados e impermeabilizados para los residuos y el acopio de maquinaria, combustibles, etc.

Una vez finalizada la obra se procederá a la retirada de todas las instalaciones portátiles utilizadas, así como la adecuación del emplazamiento mediante eliminación o demolición de todos los restos fijos de las obras o cimentaciones.

Ruidos, contaminación acústica y vibraciones.

En general, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, así como de su normativa de desarrollo, entre otros, Real Decreto 1367/2007 y Real Decreto 1513/2005, y en la legislación autonómica vigente sobre ruido, Decreto 48/98, de 30 de julio sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia. Finalmente se deberá atender a la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones.

Medidas para reducir las emisiones con repercusiones sobre el Cambio Climático.

A la vista de las recomendaciones y obligaciones legales sobre reducción de emisiones y a la vista de las tendencias en las variables climáticas se propone la incorporación a las Normas Urbanísticas del Plan Especial las siguientes medidas preventivas:

Se propone incorporar en las Normas Urbanísticas del Plan Especial la obligación de la Disposición Adicional segunda del Real Decreto 235/2013 a los edificios que se construyan antes de diciembre de 2020, aplicando el objetivo de "consumo de energía casi nulo" al edificio proyectado y aplicación del objetivo de utilizar materiales y métodos de construcción sostenibles y bajos en carbono. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación las licencias de obra del edificio quedarían condicionadas a que el proyecto constructivo incluya los aspectos del diseño y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de consumo de energía casi nulo. De la misma forma el proyecto constructivo destinara un capitulo a demostrar que salvo inviabilidad técnica y/o económica se ha proyectado para utilizar materiales y métodos de construcción sostenibles y bajos en

carbono. En la memoria del proyecto se incluirá la huella de carbono del proyecto constructivo propuesto, destacando la reducción en emisiones prevista respecto de diseños, materiales y métodos constructivos habituales.

3.3.- Ordenación propuesta.

Conforme a lo anterior, la ordenación propuesta configura la disposición en forma de áticos de las dos plantas permitidas por el planeamiento sobre la edificación existente con fachada a mantener, proyectando un volumen retranqueado para mantener una diferenciación con dicha fachada.

El criterio habitual de retranqueo es de 3 metros, necesario para preservar la vista de los áticos desde la vía pública

Las condiciones estéticas detalladas se definirán en el proyecto de edificación, de acuerdo con las directrices marcadas en el presente Plan Especial y las del PEOPCH, sometiéndose en su momento a su aprobación por la Comisión Técnica del PEOPCH.

A grandes rasgos, se propone lo siguiente:

- El tratamiento general en color crudo y suave de los nuevos niveles construidos por encima de la fachada existente. Estos colores, siendo compatibles con la fachada original, potenciarán la lectura prioritaria de la fachada catalogada.
- Fachada lisa, de piedra o ladrillo a cara vista, con huecos situados en las mismas verticales que la fachada original.

3.4.- Cuantificaciones.

Envolvente máxima edificable según normativa del PEOPCH

El PEOPCH establece que la edificabilidad máxima resultante será el resultado de aplicar el fondo máximo edificable y el número máximo de plantas permitido en cada calle.

Para el solar objeto de estudio será: Calle del Carmen 5 plantas (B+2+2A)

Estas condiciones se explican gráficamente en el Plano 8 "EDIFICABILIDAD MÁXIMA".

Conforme a lo anterior la edificabilidad máxima asignada por el PEOPCH es:

Planta baja:	1 planta	157,00 m2
Planta primera y segunda:	2 plantas x 149,64 m2 =	299,28 m2
Planta ático (tercera):	1 planta x	122,50 m2
<u>Planta sobreático (cuarta):</u>	<u>1 planta x</u>	<u>122,50 m2</u>
Total		701,28 m2



Edificabilidad máxima según propuesta del Plan Especial

De acuerdo con la volumetría propuesta en el presente Plan Especial, la edificabilidad máxima se desglosara según el cuadro siguiente:

Planta baja:	1 planta	157,00 m2
Planta primera y segunda:	2 plantas x 148,00 m2 =	296,00 m2
Planta ático (tercera):	1 planta x	120,86 m2
Planta sobreático (cuarta):	1 planta x	120,86 m2
Total		694,72 m2

NOTA: LAS MEDIDAS Y LAS SUPERFICIES SE HAN AJUSTADO A UNA RECIENTE MEDICIÓN Y COINCIDEN CON LA FICHA CATASTRAL.

Así pues con la solución propuesta de mantener un patio en la zona Nor Oeste del solar, la superficie edificada es menor que la que el PEOPCH atribuye a la parcela. (no se han considerado que el patio exigible según el PG 87 es de mayor superficie, lo que supondrán menor edificabilidad)

Altura máxima de la edificación

Conforme a lo establecido en la normativa del PEOPCH, la altura máxima de la edificación se fija, con carácter general, en: $H=(3,3 \times N) + 2$

De esta manera, en general $H=(3,3 \times N) + 2 = 18,50$ m

Como consecuencia de la puesta en valor de estas características arquitectónicas heredadas del edificio original, la altura máxima de la edificación propuesta en este Plan Especial para la revalorización del Edificio en Calle del Carmen es de 16,82 m.

Esta decisión permite adecuar el nuevo conjunto a la escala actual de su entorno directo y dotarlo de la entidad arquitectónica que históricamente le corresponde, perpetuando además unas condiciones arquitectónicas valiosas, propias de las edificaciones del casco histórico y que son hoy en día poco frecuentes, sin perder nunca de vista la exigencia normativa y la intención última de preservar la imagen de los edificios históricos mediante la liberación de los ejes visuales y la explícita diferenciación de volúmenes diacrónicos construidos.

4. PLANOS.

- P1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- P2. FICHA PEOPCH CARTAGENA
- P3. ESTADO ACTUAL. ALZADO CALLE DEL CARMEN
- P4. ESTADO ACTUAL. PLANTAS
- P5. ESTADO ACTUAL. SECCIÓN
- P6. ESTADO PROYECTADO. ALZADO CALLE DEL CARMEN
- P7. ESTADO PROYECTADO. SECCIÓN
- P8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

5. NORMAS URBANÍSTICAS.

El presente Plan Especial propone una ordenación urbanística en la que se ordena volumétricamente la edificabilidad disponible en aplicación de la volumetría máxima permitida por el PEOP en la parcela situada en calle del Carmen, parcela 23 de la manzana 76392, de acuerdo con las condiciones de catalogación del edificio existente.

Estas normas tienen por objeto establecer las determinaciones precisas para la legal ejecución y edificación del Plan Especial.

Se respetarán los retranqueos fijados en los planos de ordenación.

El proyecto de edificación se ajustará a las alturas definidas en los planos de ordenación.

Las condiciones estéticas detalladas se definirán en el proyecto de edificación, de acuerdo con las directrices marcadas en el presente Plan Especial y las del PEOP, sometiéndose en su momento a su aprobación por las Comisión Técnica del PEOP.

Consideraciones de carácter ambiental tenidas en cuenta en el Plan Especial.

En este apartado se ponen de manifiesto otras consideraciones de carácter ambiental recogidas de las aportaciones realizadas en la fase de consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, al objeto de que sean tenidas en cuenta en la aprobación definitiva del Plan.

De carácter general.

Con carácter general, las nuevas infraestructuras, proyectos o actividades previstas que se deriven del desarrollo de este Plan Especial, deberán someterse, en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que les corresponda.

Calidad del aire.

Diversas actividades previstas en la fase de construcción, pueden ser potencialmente contaminadoras de la atmosfera al constituir una fuente de emisión de partículas al entorno.

En consecuencia, se deben de adoptar medidas correctoras para el cumplimiento de los valores límite de emisión de partículas PM10 y PM2,5 y cualquier otra sustancia contaminantes, establecida en el RD 100/2011, de 288 de enero y relativo a la mejora de la calidad del aire. Se relacionan algunas medidas a adoptar para que sean tenidas en cuenta en la ejecución del proyecto:

Medidas para la Reducción de la Emisión de materia particulada durante la fase de construcción:

Las actividades generadoras de polvo, como la carga y descarga de material pulverulento se interrumpirán en situaciones de fuerte viento.

Se confinarán las superficies de la carga de los volquetes, por ejemplo cubriendo con lonas las que queden en contacto con la atmosfera, con objeto de que el viento no incida directamente sobre ellas.

La carga y descarga de material pulverulento debe realizarse a menos de 1m. de altura desde el punto de descarga.

Los acopios de material pulverulento se realizara en zonas protegidas que impidan su dispersión. Se utilizaran elementos para tal fin como: silos, tolvas, contenedores cerrados, cortavientos...etc. Y estarán debidamente señalizados. Estas medidas se aplicaran especialmente en los trabajos de la fachada que por su altura y exposición pueden generar emisiones.

En su caso, se deberá humedecer los materiales para la carga y descarga de productos dispersables y humectables, mediante técnicas de aspersion de aguas adecuadas con la prevision de recoger las aguas sobrantes para evitar su encharcamiento en la vía publica.

Se controlara la permanencia de material pulverulento en la obra de forma que se limiten las cantidades de estos materiales a lo estrictamente necesario, por lo que se realizara acopios de estos materiales según se tenga prevista su utilización y los residuos generados permanecerán el menor tiempo posible en la obra

Calidad del aire.

La actuación estaría enmarcada dentro del artículo 2, apartado c.1, del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición. Además los excedentes que en su caso, estén contaminados por sustancias peligrosas, serán objeto de aplicación de la normativa específica en materia de residuos. Se relacionan alguna medidas para la reducción de residuos de obra y construcción, y protección del suelo, a adoptar para que sean tenidas en cuenta en la ejecución del proyecto:

Los residuos producidos durante los trabajos de construcción, así como los materiales que no puedan ser utilizados en la obra, serna separados según su naturaleza y destinados a su adecuada gestión.

Se habilitara un lugar o lugares debidamente aislados e impermeabilizados para los residuos y el acopio de maquinaria, combustibles, etc.

Una vez finalizada la obra se procederá a la retirada de todas las instalaciones portátiles utilizadas, así como la adecuación del emplazamiento mediante eliminación o demolición de todos los restos fijos de las obras o cimentaciones.

Ruidos, contaminación acústica y vibraciones.

En general, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, así como de su normativa de desarrollo, entre otros, Real Decreto 1367/2007 y Real Decreto 1513/2005, y en la legislación autonómica vigente sobre ruido, Decreto 48/98, de 30 de julio sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia. Finalmente se deberá atender a la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones.

Medidas para reducir las emisiones con repercusiones sobre el Cambio Climático.

A la vista de las recomendaciones y obligaciones legales sobre reducción de emisiones y a la vista de las tendencias en las variables climáticas se propone la incorporación a las Normas Urbanísticas del Plan Especial las siguientes medidas preventivas:

Se propone incorporar en las Normas Urbanísticas del Plan Especial la obligación de la Disposición Adicional segunda del Real Decreto 235/2013 a los edificios que se construyan antes de diciembre de 2020, aplicando el objetivo de "consumo de energía casi nulo" al edificio proyectado y aplicación del objetivo de utilizar materiales y métodos de construcción sostenibles y bajos en carbono. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación las licencias de obra del edificio quedarían condicionadas a que el proyecto constructivo incluya los aspectos del diseño y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de consumo de energía casi nulo. De la misma forma el proyecto constructivo destinara un capítulo a demostrar que salvo inviabilidad técnica y/o económica se ha proyectado para utilizar materiales y métodos de construcción sostenibles y bajos en carbono. En la memoria del proyecto se incluirá la huella de carbono del proyecto constructivo propuesto, destacando la reducción en emisiones prevista respecto de diseños, materiales y métodos constructivos habituales.

6. PLAN DE ACTUACIÓN.

Se estima un plazo de ejecución del conjunto de la edificación de 18 meses a contar desde la obtención de la oportuna licencia de obras.

7. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

El coste de la inversión total prevista se reduce al coste de la ejecución de la edificación resultante del presente Plan Especial.

Cartagena, DICIEMBRE 2019

Fulgencio Avilés Inglés, Dr. Arquitecto



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 30/01/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 19/02/2020
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

Calle Carmen 07

Ref. CATASTRAL
(manzana - parcela) **76392-23**

SITUACIÓN ACTUAL

ELEMENTOS DE INTERÉS

TIPO	ELEMENTO	UBICACIÓN
• ELEMENTO	CERRAJERÍA	FACHADA P1, P2
• ELEMENTO	MIRADOR	FACHADA P1, P2

DATOS GENERALES	
DENOMINACIÓN	CASA
SUPERFICIE DEL SOLAR	159.0
SUPERFICIE CONSTRUIDA	549.0
PROPIEDAD	P.G.O.U.
NORMATIVA VIGENTE	

USO Y VOLUMETRÍA	
SOTANO	NO
ALTURA EN FACHADA	5+2
ALTURA DOMINANTE (SEGÚN CATASTRO)	03
USOS EN PLANTA BAJA	COMERCIO ESPECIALIZADO
USOS EN PLANTAS SUPERIORES	VIVIENDA

PATRIMONIO Y PROTECCIÓN	
NÚMERO DE CATÁLOGO DEL PGMQ	16.346
GRADO DE PROTECCIÓN DEL PGMQ	GRADO P
CALIFICACIÓN SINGULAR	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	RESIDENCIAL HISTÓRICA BURGUESA: PARCELA ESTRECHA
EPOCA	XX
ESTILO	ECLÉCTICO
GRADO DE CONSERVACIÓN	BUENO
AÑO DE EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA	
PROFUNDIDAD DE LA EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA	
CRONOLOGÍA DE LOS RESTOS ARQUEOLÓGICOS	
RESTOS ARQUEOLÓGICOS VISITABLES	NO

COMENTARIOS



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE CARTAGENA. NORMAS PARTICULARES DE PATRIMONIO HISTÓRICO CATALUÑO.

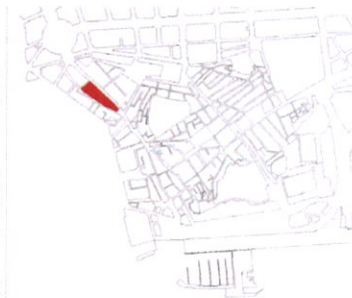
PROPUESTA DE ACTUACIÓN

DETERMINACIONES	
RÉGIMEN URBANÍSTICO	CONSERVACIÓN OBLIGATORIA
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	GRADO 3 (AMBIENTAL)
AFECCIÓN POR ENTORNO BIC	
ZONA DE CONTROL ARQUEOLÓGICO	ZONA B
RÉGIMEN DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS	SE APLICARÁ LO ESPECIFICADO EN LAS NORMAS GENERALES
NÚMERO DE PLANTAS EN FACHADA	B+2
NÚMERO DE PLANTAS TOTAL PERMITIDAS	B+2+A
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
GESTIÓN	EJECUCIÓN DIRECTA

PRECISIONES NORMATIVAS

PIEZAS Y ELEMENTOS NEGATIVOS

TIPO	ELEMENTO	UBICACIÓN	RÉGIMEN
• ELEMENTO	APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO	FACHADA: P1	INCONVENIENTE
• ELEMENTO	CABLES Y/O CAJAS DE INSTALACIONES	FACHADA	INCONVENIENTE



plano de situación de la manzana

Protección del patrimonio

Grado 1: protección integral	
Grado 2: protección estructural	
Grado 3: protección ambiental	
NO	

plano de situación de la parcela y protección propuesta



31



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 30/11/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena 18/02/2020
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCAL COMERCIAL

FECHA DICIEMBRE 19	PROMOTOR: HERENCIA YACENTE DE D. ANTONIO DE LOS SANTOS	ARQUITECTO FULGENCIO AVILÉS INGLÉS	PLANO N° 02
ESCALA VARIABLE	EMPLAZAMIENTO: CALLE DEL CARMEN N°7		
REFERENCIA 474	MUNICIPIO: CARTAGENA		
	PLANO: FICHA PEOP	VISADO	



cota 0 - nivel de calle



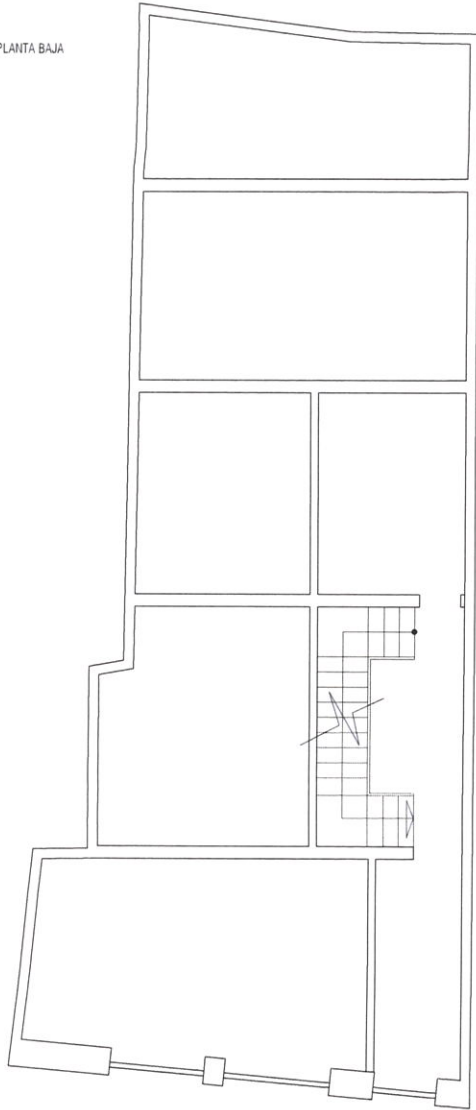
DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 30/01/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 16/02/2020
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

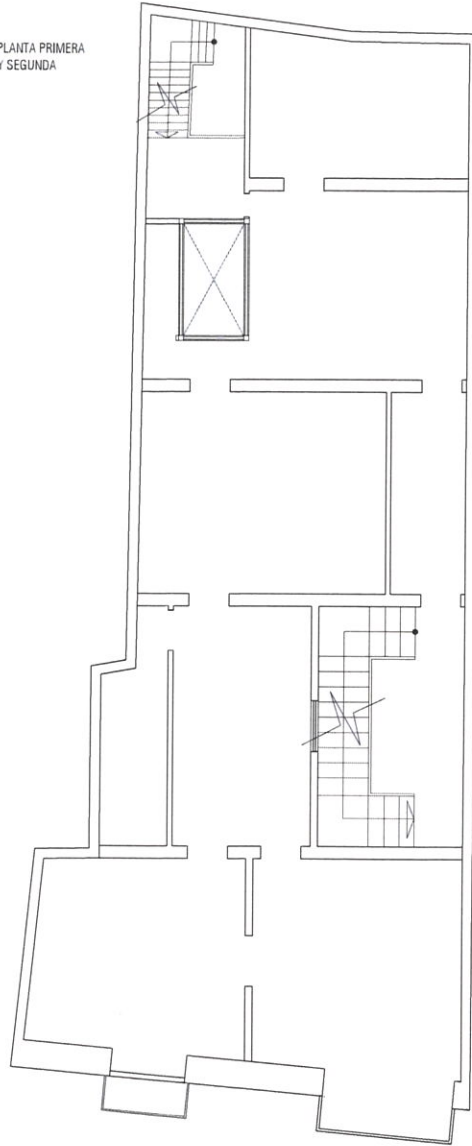
PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCAL COMERCIAL

FECHA DICIEMBRE 19	PROMOTOR: HERENCIA YACENTE DE D. ANTONIO DE LOS SANTOS	ARQUITECTO FULGENCIO AVILÉS INGLÉS	PLANO N° 03
ESCALA 1/100	EMPLAZAMIENTO: CALLE DEL CARMEN N°7		
REFERENCIA 474	MUNICIPIO: CARTAGENA		
	PLANO: ESTADO ACTUAL. ALZADO	VISADO	

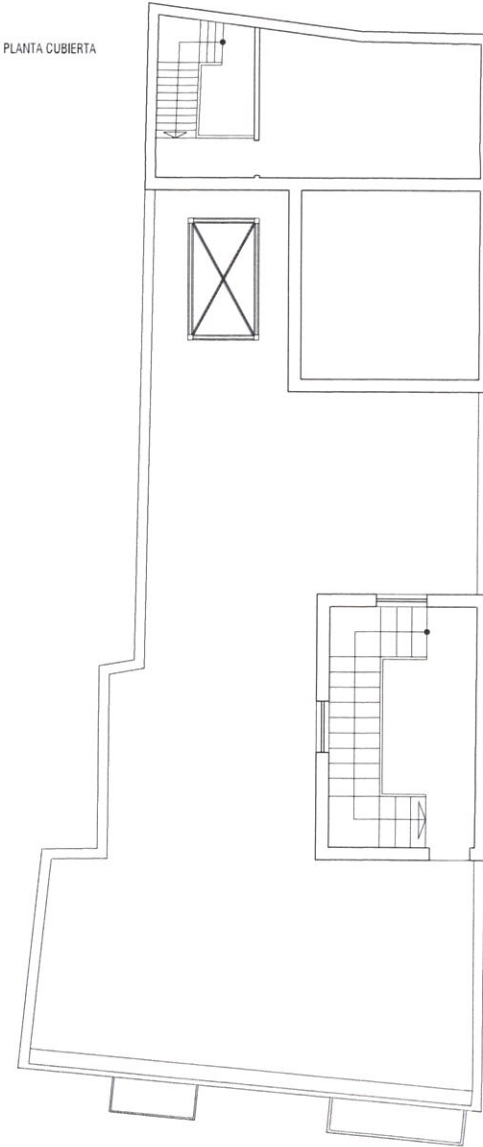
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA
Y SEGUNDA



PLANTA CUBIERTA

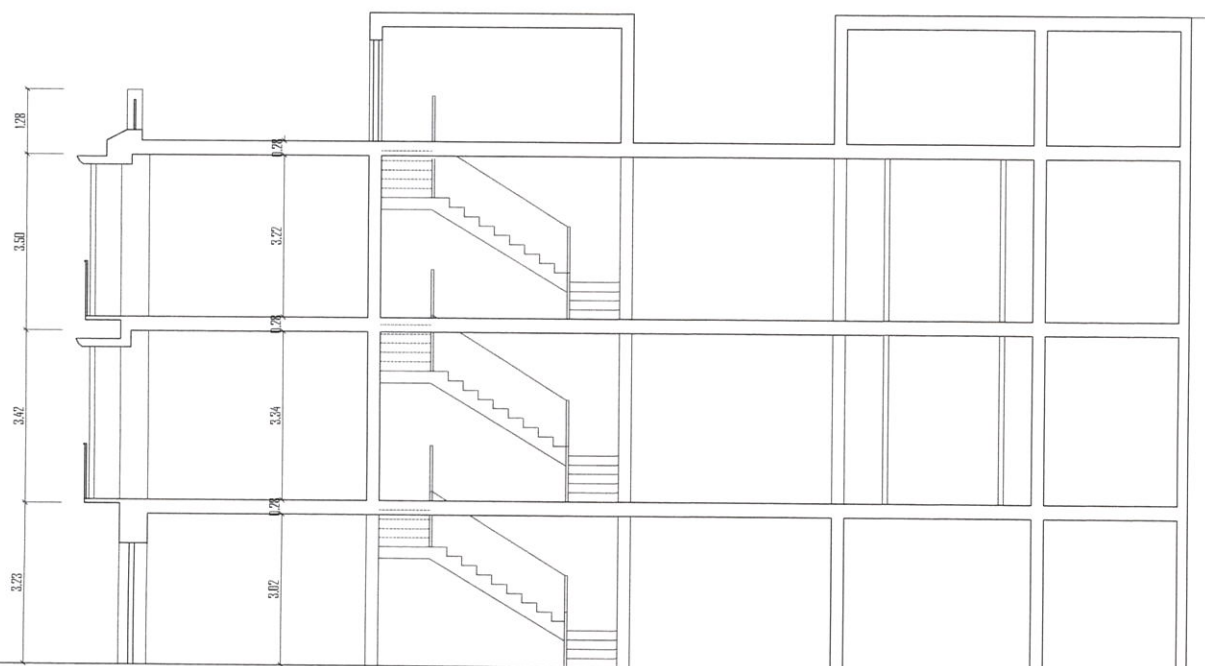


DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 30/01/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 18/02/2020
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCAL COMERCIAL

FECHA DICIEMBRE 19	PROMOTOR: HERENCIA YACENTE DE D. ANTONIO DE LOS SANTOS	ARQUITECTO FULGENCIO AVILÉS INGLÉS	PLANO N° 04
ESCALA 1/100	EMPLAZAMIENTO: CALLE DEL CARMEN N°7		
REFERENCIA 474	MUNICIPIO: CARTAGENA		
	PLANO: ESTADO ACTUAL. PLANTAS		
		VISADO	



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 30/01/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 13/02/2020
 El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCAL COMERCIAL

FECHA DICIEMBRE 19	PROMOTOR: HERENCIA YACENTE DE D. ANTONIO DE LOS SANTOS	ARQUITECTO FULGENCIO AVILÉS INGLÉS	PLANO N° 05
ESCALA 1/100	EMPLAZAMIENTO: CALLE DEL CARMEN N°7		
REFERENCIA 474	MUNICIPIO: CARTAGENA		
	PLANO: ESTADO ACTUAL. SECCIÓN AA'		
		VISADO	



cota 0 - nivel de calle



DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 30/01/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

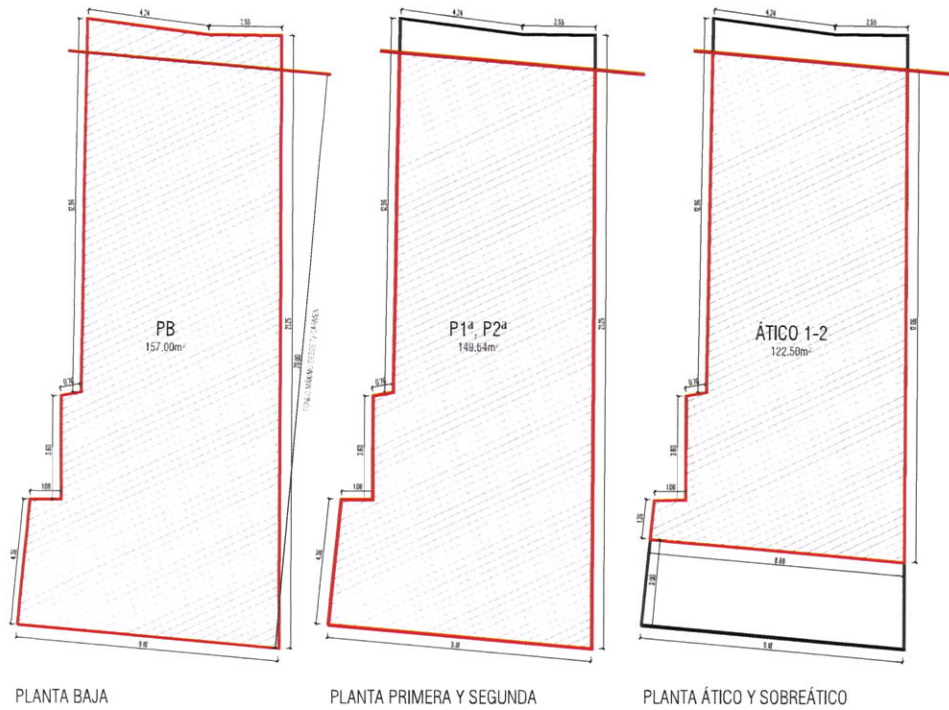
Cartagena, 19/02/2020
 El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente

PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCAL COMERCIAL

FECHA DICIEMBRE 19	PROMOTOR: HERENCIA YACENTE DE D. ANTONIO DE LOS SANTOS	ARQUITECTO FULGENCIO AVILÉS INGLÉS	PLANO Nº 06
ESCALA 1/100	EMPLAZAMIENTO: CALLE DEL CARMEN Nº7	VISADO	
REFERENCIA 474	MUNICIPIO: CARTAGENA		
	PLANO: ESTADO PROYECTADO. ALZADO		

DILIGENCIA: Por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada el día 30/01/2020 se adoptó Acuerdo en el que se aprueba DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Planeamiento, de cuyo Expediente forma parte el presente documento.

Cartagena, 18/02/2020
El Jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento y Medio Ambiente



EDIFICABILIDAD MÁXIMA SEGÚN PEOPCH. FONDO 20m

PLANTA BAJA	157,00 m ²
PLANTA PRIMERA	149,64 m ²
PLANTA SEGUNDA	149,64 m ²
PLANTA ÁTICO	122,50 m ²
PLANTA SOBREÁTICO	122,50 m ²
TOTAL	701,28 m²

NOTA: LAS MEDIDAS Y LAS SUPERFICIES SE HAN AJUSTADO A UNA RECIENTE MEDICIÓN Y COINCIDEN CON LA FICHA CATASTRAL.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA SEGÚN PEOPCH. FONDO 20m
701,28 m²

EDIFICABILIDAD MÁXIMA SEGÚN PROPUESTA PLAN ESPECIAL
694,72 m²



EDIFICABILIDAD MÁXIMA SEGÚN PROPUESTA PLAN ESPECIAL

PLANTA BAJA	157,00 m ²
PLANTA PRIMERA	148,00 m ²
PLANTA SEGUNDA	148,00 m ²
PLANTA ÁTICO	120,86 m ²
PLANTA SOBREÁTICO	120,86 m ²
TOTAL	694,72 m²

PLAN ESPECIAL DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCAL COMERCIAL

FECHA DICIEMBRE 19	PROMOTOR: HERENCIA YACENTE DE D. ANTONIO DE LOS SANTOS	ARQUITECTO FULGENCIO AVILÉS INGLÉS	PLANO N.º 08
ESCALA 1/175	EMPLAZAMIENTO: CALLE DEL CARMEN N.º 7		
REFERENCIA 474	MUNICIPIO: CARTAGENA		
	PLANO: EDIFICABILIDAD MÁXIMA	VISADO	